

Herzlich willkommen zur Schulung

Hammerschlags- und Leiterrecht nach dem NNachbG

Gunther Schwitters

Schiedsman und Mediator im Flecken Bovenden

Vorsitzender BzVgg Göttingen und IT-Beauftragter



Bezirksvereinigung Göttingen

Bund Deutscher Schiedsmänner und Schiedsfrauen - BDS -

MEDIATION

Gliederung des Vortrages

- Gesetzestexte
- Gespräch mit dem Nachbarn
- Duldungspflicht
- Welche Arbeiten sind zulässig
- Nutzungsentschädigung
- Schadenersatz
- Ankündigung der Arbeiten
- Voraussetzungen für die Nutzung
- Art, Umfang und Dauer der Arbeiten
- Aufgabe des Schiedsamtes
- Beispiele

Gesetzestexte

§ 47 NNachbG – Inhalt und Umfang

(1) ¹ Der Eigentümer eines Grundstücks und die Nutzungsberechtigten müssen dulden, daß das Grundstück zur Vorbereitung und Durchführung von Bau- oder Instandsetzungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück und im Fall eines zu duldenden Überbaus auf dem eigenen Grundstück vorübergehend betreten und benutzt wird, wenn die Arbeiten anders nicht zweckmäßig oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten ausgeführt werden können. ² Diese Pflicht besteht gegenüber jedem, der nach eigenem Ermessen, insbesondere als Bauherr auf dem Nachbargrundstück solche Arbeiten ausführen läßt oder selbst ausführt. ³ Die Pflicht besteht nicht, wenn dem Verpflichteten unverhältnismäßig große Nachteile entstehen würden.

(2) Das Recht ist so schonend wie möglich auszuüben; es darf nicht zur Unzeit geltend gemacht werden, wenn sich die Arbeiten unschwer auf später verlegen lassen.

(3) Auf die Eigentümer öffentlicher Straßen sind die Absätze 1 und 2 nicht anzuwenden; für sie gilt das öffentliche Straßenrecht.

(4) ¹ Für Anzeigepflicht und Schadensersatz gelten § 8 Abs. 2 und 3 sowie die §§ 14 und 37 Abs. 1 Satz 1 entsprechend. ² Mit den Arbeiten darf, wenn nichts anderes vereinbart wird, erst nach Ablauf der Frist nach § 37 Abs. 1 Satz 1 begonnen werden.

§ 48 NNachbG – Nutzungsentschädigung

(1) Wer ein Grundstück länger als zehn Tage gemäß § 47 benutzt, hat für die ganze Zeit der Benutzung eine Nutzungsentschädigung zu zahlen; diese ist so hoch wie die ortsübliche Miete für einen dem benutzten Grundstücksteil vergleichbaren gewerblichen Lagerplatz.

(2) Nutzungsentschädigung kann nicht verlangt werden, soweit nach § 47 Abs. 4 in Verbindung mit § 14 Ersatz für entgangene anderweitige Nutzung geleistet wird.

§ 8 NNachbG – Anzeige des Anbaues

~~(1) Die Einzelheiten der geplanten Mitbenutzung der Wand sind zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) des zuerst bebauten Grundstücks anzuzeigen. Mit den Arbeiten darf, wenn nichts anderes vereinbart wird, erst nach Fristablauf begonnen werden.~~

(2) Etwaige Einwendungen gegen den Anbau sollen unverzüglich erhoben werden.

(3) Ist der Aufenthalt des Eigentümers (Erbbauberechtigten) nicht bekannt oder ist er bei Aufenthalt im Ausland nicht alsbald erreichbar und hat er keinen Vertreter bestellt, so genügt statt der Anzeige an ihn die Anzeige an den unmittelbaren Besitzer.

§ 14 NNachbG – Schadensersatz

(1) Schaden, der durch Ausübung des Rechtes nach § 13 dem Eigentümer des anderen Grundstücks oder den Nutzungsberechtigten entsteht, ist auch ohne Verschulden zu ersetzen. Hat der Geschädigte den Schaden mitverursacht, so hängt die Ersatzpflicht sowie der Umfang der Ersatzleistung von den Umständen ab, insbesondere davon, inwieweit der Schaden vorwiegend von dem einen oder anderen Teil verursacht worden ist.

(2) Auf Verlangen ist Sicherheit in Höhe des möglichen Schadens zu leisten, wenn mit einem Schaden von mehr als 3000 Euro zu rechnen ist; in einem solchen Falle darf das Recht erst nach Leistung der Sicherheit ausgeübt werden.

§ 37 NNachbG – Anzeigepflicht

(1) Die Absicht, eine Einfriedung auf oder an der Grenze oder in weniger als 0,6 m Abstand von der Grenze zu errichten, zu beseitigen, durch eine andere zu ersetzen oder wesentlich zu verändern, ist dem Nachbarn einen Monat vorher anzuzeigen. ~~Bei einer Einfriedung von mehr als ortsüblicher Höhe ist die Anzeige bei einem Grenzabstand bis zu 1,5 m erforderlich.~~

Gespräch mit dem Nachbarn

Vor Beginn der Planungen den Nachbarn einzubeziehen ist sehr wichtig

- Ein Gespräch mit dem Nachbarn suchen
- Die gesamten geplanten Arbeiten besprechen
- Eine einvernehmliche Lösung suchen
- Einigung über die Arbeiten

Wenn keine Einigung möglich ist
zum Schiedsamt

Duldungspflicht

Der Eigentümer hat eine Duldungspflicht

- gegenüber dem Bauherrn und dessen Bauarbeitern

Der Nachweis zur Duldung ist gegenüber dem Nachbarn zu führen

- Dies ist Voraussetzung für die Nutzung

- Einwendungen werden vermieden
- Die Arbeiten werden nicht unnötig verzögert
- Ablehnung der Arbeiten wird vermieden

- Die Arbeiten sind so schonend wie möglich auszuführen

Unverhältnismäßig hohe Kosten des Bauherrn sind unzumutbar

- die Arbeiten können nicht anders zweckmäßig ausgeführt werden

keine Duldungspflicht bei unverhältnismäßig hohen Nachteilen

An öffentlichen Straßen gilt nur das öffentliche Straßenrecht

Welche Arbeiten sind zulässig

Bau- und Instandsetzungsarbeiten (z.B.):

- Grenzbebauung mit einer Garage
- Bau einer Grenzwand
- Isolierung der Nachbarwand

Unterhaltungsarbeiten, die Schäden vermeiden

- Ausbesserung des Putzes
- Defekter Farbanstrich

Es ist nicht zulässig:

- Hecken schneiden
- Zäune setzen und streichen

Nutzungsentschädigung

Dauern die Arbeiten länger als 10 Tage

- ist eine Nutzungsentschädigung zu zahlen
- für die gesamte Dauer der Arbeiten
- die Entschädigung richtet nach dem Platzbedarf für die Arbeiten
- die Höhe der Entschädigung = gewerblichen Lagerplatz
- den Zeitraum der Nutzung

Fläche x Preis/m² x Zeit = Nutzungsentschädigung

Schadenersatz

Der Nutzer hat Schadenersatz zu leisten

- für alle entstandenen Schäden, auch für unverschuldete

- Ersatz für Bäume, Büsche und Gewächse
- das Grundstück wieder so herstellen wie vor Beginn der Arbeiten
- Zäune herstellen und Beschädigungen beseitigen

Beim Schadenersatz entfällt eine Nutzungsentschädigung

es kann eine Sicherheitsleistung verlangt werden (Sperrkonto)

- vor Beginn der Bauarbeiten ist diese zu leisten
- wenn mit Schäden von über 3000 € zu rechnen ist

Tipp: Vor Beginn der Arbeiten das Grundstück fotografieren

hat der Geschädigte den Schaden mitverursacht, so hängt die Ersatzpflicht sowie der Umfang von den Umständen ab.

Ankündigung der Arbeiten

Die Arbeiten sind 1 Monat vor Beginn dem Eigentümer anzuzeigen

- (Aufenthaltort unbekannt) - dem unmittelbaren Besitzer
- Datum und Uhrzeit des Beginns benennen (OLG Hamm)
 - Die Arbeiten dürfen nicht zur Unzeit ausgeführt werden
- alle beabsichtigten Arbeiten sind vorher anzuzeigen
 - gegen Empfangsbekanntnis oder Einschreiben mit Rückschein

Einwendungen gegen die Arbeiten sollen unverzüglich erhoben werden

- wird über Einwendungen keine Einigung erzielt
 - könnte das Betreten des Grundstückes verweigert werden
- Obligatorische Streitschlichtung – erst zum Schiedsamt

Besichtigungen – sollten abgesprochen werden

- eine verkürzte Ankündigungspflicht gibt es nicht

Voraussetzungen für die Nutzung

Über die Voraussetzungen sollte schriftlich der Nachweis geführt werden

- Über Vorbereitung und Durchführung auf dem Grundstück des Nachbarn
 - Bau- und Instandsetzungsarbeiten
 - Unterhaltungsmaßnahmen, die den Eintritt von Schäden verhindern
 - Reparaturbedürftigkeit beschreiben
- Detaillierte Beschreibung der Arbeiten
 - Es werden spätere Einwendungen vermieden

Verschönerungsarbeiten sind nicht zulässig

- wenn nur das Aussehen der Baulichkeit verändert werden soll
- was instand ist, kann und muss nicht instand gesetzt werden

Art, Umfang und Dauer der Arbeiten

welche Arbeiten sollen ausgeführt werden

- Verputzen, Maurerarbeiten, Wärmedämmung, Baugrube usw.

welcher Platzbedarf ist auf dem Grundstück erforderlich

- welche Grundstücksteile stellt der Eigentümer zur Verfügung

Grundstück darf nicht als Lagerplatz für Baumaterial genutzt werden

wie und womit wird das Grundstück des Nachbarn genutzt

- Gerüst, Baufahrzeuge, Bagger, Bauarbeiter usw.
- Transport von Aushub, anliefern von Kies, Sand usw.

wie lange soll das Grundstück genutzt werden

- Witterungseinflüsse können die Arbeiten verzögern

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schäden vermieden werden

(Urteile OLG)

Aufgabe des Schiedsamtes

die Parteien sind sich nicht einig über die Arbeiten

ein genau formulierter detaillierter Vergleich ist wichtig

- Was soll wie, wann, womit von wem gemacht werden

ein ungenau formulierter Vergleich könnte Probleme bringen

- z.B.: erforderliche Gerüste werden nicht aufgeführt
- der Nachbar verweigert darum das Betreten des Grundstückes
- Die Arbeiten können erst nach rechtlicher Klärung aufgenommen werden

ein Vergleich ist immer zu empfehlen

- beide Parteien haben Sicherheit
- wissen genau was passiert
- es gibt keinen weiteren Streit
- Der nachbarliche Frieden bleibt gewahrt

Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG)

Hammerschlags- und Leiterrecht

Ankündigung der Nutzung

- Die Arbeiten sind 1 Monat vor Beginn anzukündigen
- Datum und Uhrzeit des Beginns der Arbeiten müssen genannt werden (Die Arbeiten dürfen nicht zur Unzeit ausgeführt werden)
- Über die Voraussetzungen für die Nutzung des Grundstückes ist der Nachweis zu führen
 - Dies sind Bau- und Instandsetzungsarbeiten (Reparaturbedürftigkeit beschreiben)
 - Unterhaltungsarbeiten, die den Eintritt von Schäden vermeiden
 - Verschönerungsarbeiten sind nicht zulässig (wenn ohne Notwendigkeit nur das Aussehen der Baulichkeit verändert wird)
- Art, Umfang und Dauer der Arbeiten müssen dem Nachbarn dargelegt werden
 - Beschreibung der Arbeiten (Verputzen, Wärmedämmung, Baugrube, usw.)
 - Welcher Platzbedarf auf dem Grundstück ist erforderlich (welche Grundstücksteile stellt der Eigentümer zur Verfügung)
 - Das Grundstück darf nicht als Lagerplatz für Baumaterial genutzt werden
 - Wie und womit wird das Grundstück des Nachbarn benutzt (Gerüst, Baufahrzeuge, Bagger, Bauarbeiter usw.)
 - Die Dauer der Nutzung – witterungsbedingte Einflüsse können die Arbeiten verzögern
 - Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schäden vermieden werden
- Die Arbeiten dem Nachbarn schriftlich mit Zustellungsbescheinigung mitteilen (gegen Empfangsbekanntnis oder Einschreiben mit Rückschein)

Duldungspflicht

- Der Eigentümer hat eine Duldungspflicht unter den Voraussetzungen für die Nutzung. (daher ist der Nachweis gegenüber dem Nachbarn sehr wichtig, um Einwendungen zu vermeiden. Dies könnte die Arbeiten unnötig verzögern oder aber vom Nachbarn ganz abgelehnt werden)

Nutzungsentschädigung

- Dauern die Arbeiten länger als 10 Tage, so ist für die gesamte Dauer eine Entschädigung für die Nutzung des Grundstücks zu zahlen.
- Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach dem Platzbedarf für einen gewerblichen Lagerplatz

Schadenersatz

- Der Nutzer hat Schadenersatz für alle entstandenen Schäden zu zahlen
- Eine Sicherheitsleistung kann vor Beginn der Arbeiten verlangt werden, wenn Schäden über 3.000 € entstehen können.
- Hilfreich ist es, vor Beginn der Arbeiten und Nutzung das Grundstück zu fotografieren.

Gespräch mit dem Nachbarn

Am besten ist es, mit dem Nachbarn im Vorfeld zu sprechen und mit ihm gemeinsam über die gesamten Arbeiten zu sprechen um eine einvernehmliche Lösung zu erreichen.

**Als Word Dokument
hinterlegt auf der
Internetseite**

www.bds-goettingen.de

- **Bezirksvereinigung**
 - **Aus- und Fortbildung**
 - **Bezirksvereinigung**
- zum Herunterladen**

die zugehörigen
Gesetzestexte
werden mit gedruckt

Beispiel 1



Beispiel 1: Der Antrag

Der Anspruch

Der Antragsteller möchte an der Grenze zwischen den Grundstücken Bremer Winkel 12 und 14 sein Haus auf der gesamten Länge und Höhe isolieren, verputzen und streichen lassen. Die Arbeiten sollen am 30.07.2019 um 07:00 Uhr beginnen.

Der Antrag

Der Antragsteller möchte dazu das Grundstück der Antragsgegner auf einer Breite von 3 Meter und auf gesamten Hauslänge bis zur Straße Bremer Winkel benutzen. Es wird ein Gerüst am 30.07.2019 aufgebaut und für die Dauer der Isolier-, Putz- und Malerarbeiten, die ca. 4 Wochen dauern, stehen bleiben. Es werden maximal 4 Bauarbeiter beschäftigt sein.

Beispiel 1: Der Vergleich

1. Der Antragsteller darf das Grundstück Bremer Winkel 14 für die Bauarbeiten ab dem 30.07.2019 auf einer Breite von 3 Metern auf der gesamten Hauslänge bis zur Straße benutzen.
2. Auf dem Grundstück wird ein Gerüst auf der Länge des Hauses aufgebaut und bleibt bis zum Ende der Arbeiten dort stehen. Es wird anschließend das Haus auf der gesamten Höhe und Breite isoliert, verputzt und gestrichen.
3. Das Grundstück wird von maximal 4 wechselnden Bauarbeitern betreten, welche die Arbeiten ausführen. Auf dem Grundstück wird ein Mischer für den Außenputz aufgestellt und betrieben.
4. Die Arbeiten werden voraussichtlich 4 Wochen dauern.
5. In Anschluss wird das Grundstück bis zum 30.09.2019 wieder so hergerichtet wie es vor den Bauarbeiten war. Als Grundlage sind die gemeinsamen Fotos beigefügt.
6. Es wird eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 150,00 € für 4 Wochen vereinbart, die vor dem Beginn der Bauarbeiten zu zahlen ist.
7. Der Antragsteller trägt die Kosten des Schlichtungsverfahrens in Höhe von 43,55 €.

vorgelesen, genehmigt und unterschrieben

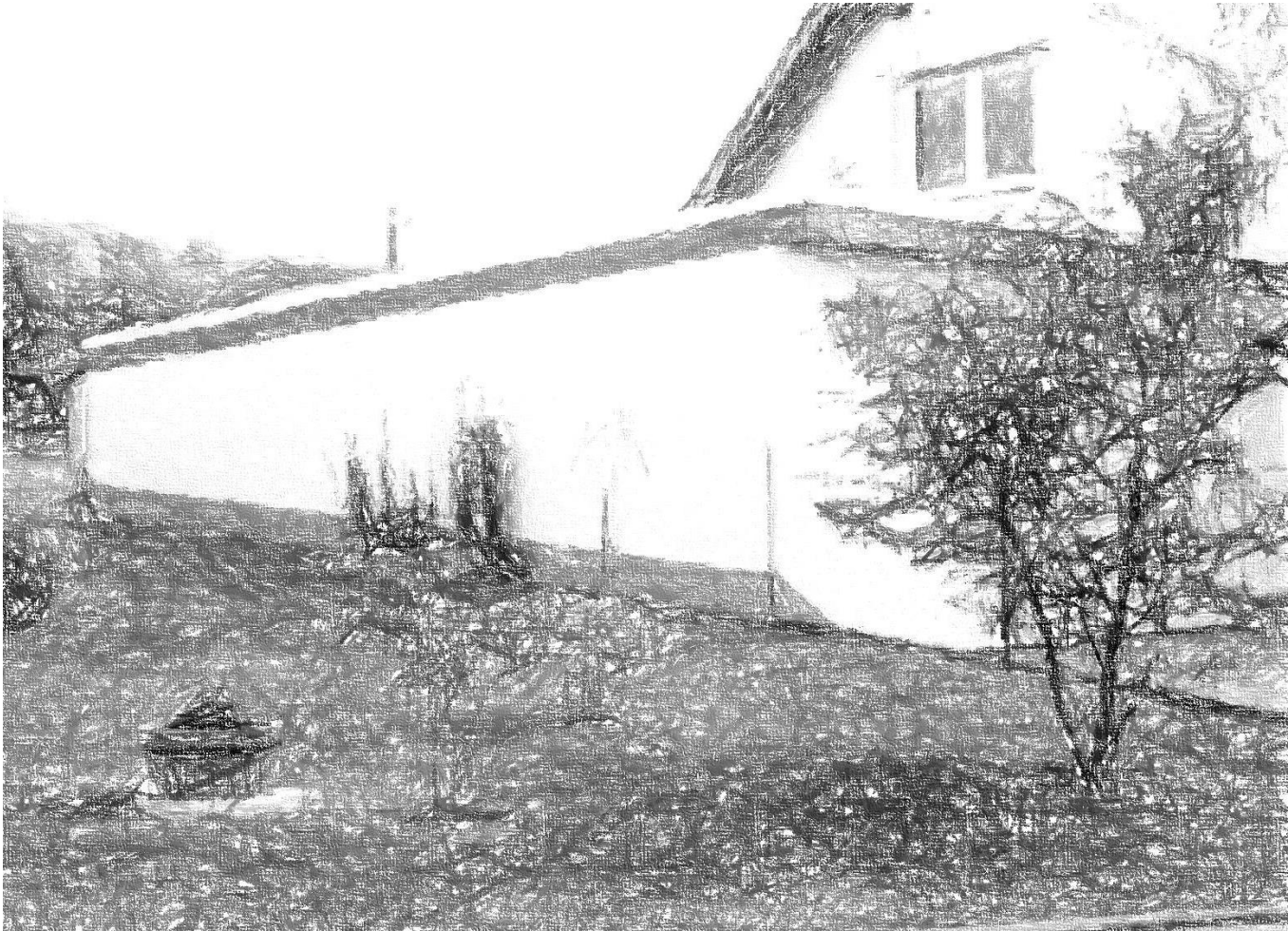
Schwitters

Rudi Bahnholz

Franz Hasenfuss

Antonia Hasenfuss

Beispiel 2



Beispiel 2: Der Antrag

Der Anspruch

Der Antragsteller möchte an die Grenze zwischen den Grundstücken Bremer Winkel 12 und 14 auf einer Länge von 9 Metern eine Garage errichten. Die Arbeiten sollen am 30.07.2019 um 07:00 Uhr beginnen.

Der Antrag

Der Antragsteller möchte dazu das Grundstück der Antragsgegner auf einer Breite von 4 Meter und auf einer Länge von 9 Metern bis zur Straße Bremer Winkel benutzen. Es wird am 30.07.2019 mit den Erdarbeiten begonnen. Im Anschluss wird die Garage errichtet mit Maurer-, Putz-, Maler-, und Erdarbeiten, die ca. 8 Wochen dauern. Ein Gerüst ist eventuell erforderlich. Für die Erdarbeiten ist ein Bagger erforderlich und möglicherweise ein LKW für den Abtransport, die beide das Grundstück befahren.

Beispiel 2: Der Vergleich

1. Der Antragsteller darf das Grundstück Bremer Winkel 14 für die Bauarbeiten ab dem 30.07.2019 auf einer Breite von 4 Metern und einer Länge vom 9 Metern bis zur Straße Bremer Winkel benutzen.
2. Auf den Grundstücken Bremer Winkel 12 und 14 wird eine Baugrube ausgehoben, um anschließend eine Garage an der Grenze zu errichten. Es werden nacheinander Erd-, Beton-, Maurer-, Putz-, Maler- und Erdarbeiten ausgeführt. Im Bedarfsfalle wird ein Gerüst für die Arbeiten aufgebaut.
3. Das Grundstück wird von maximal 5 wechselnden Bauarbeitern betreten, welche die Arbeiten ausführen. Auf dem Grundstück wird zeitweise ein Bagger und ein LKW benötigt um die Erdarbeiten auszuführen.
4. Die Arbeiten werden voraussichtlich 8 Wochen dauern.
5. Im Anschluss wird das Grundstück bis zum 31.10.2019 wieder so hergerichtet wie es vor den Bauarbeiten war. Als Grundlage sind die gemeinsamen Fotos beigefügt.
6. Für zu erwartende Schäden wird eine Sicherheitsleistung von 4.000 € bis zum 21.07.2019 auf ein noch einzurichtendes Sperrkonto eingezahlt.
7. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens betragen 43,80 €. Der Antragsteller zahlt 20,00 € und die Antragsgegner zahlen 23,80 €.

vorgelesen, genehmigt und unterschrieben

Schwitters

Rudi Bahnhof

Franz Hasenfuss

Antonia Hasenfuss

Text und Gestaltung: Gunther Schwitters

Beispiel 3



Beispiel 3: Der Antrag

Der Anspruch

Der Antragsteller möchte an der Grenze zwischen den Grundstücken Bremer Winkel 12 und 14 auf der gesamten Länge eine Stützmauer von 1,5 Meter Höhe errichten um ein ebenes Grundstück wegen der Hanglage bauen zu können. Die Arbeiten sollen am 30.07.2019 um 07:00 Uhr beginnen.

Der Antrag

Der Antragsteller möchte dazu das Grundstück der Antragsgegner auf einer Breite von 2 Meter in der gesamten Grundstückslänge bis zur Straße Bremer Winkel benutzen. Es wird ein Graben ausgehoben, um eine Stützmauer an der Grenze zu errichten. Die Erd- und Bauarbeiten werden ca. 1 Woche dauern. Es werden maximal 3 Bauarbeiter beschäftigt, die mit einem Minibagger die Arbeiten erledigen.

Beispiel 3: Der Vergleich

1. Der Antragsteller darf das Grundstück Bremer Winkel 14 für die Bauarbeiten ab dem 30.07.2019 auf einer Breite von 2 Metern die gesamte Grundstückslänge bis zur Straße Bremer Winkel benutzen.
2. Zwischen den Grundstücken Bremer Winkel 12 und 14 wird eine Graben ausgehoben, um anschließend eine Stützmauer von 1,5 Metern Höhe zu errichten. Es werden nacheinander Erd-, Bau- und Erdarbeiten ausgeführt.
3. Das Grundstück wird von maximal 3 Bauarbeitern betreten, welche die Arbeiten erledigen. Auf dem Grundstück wird die gesamte Zeit ein Minibagger benötigt um die Erd- und Bauarbeiten auszuführen.
4. Die Arbeiten werden voraussichtlich 1 Woche dauern.
5. Der Graben wird aufgefüllt und das Niveau dem Grundstück des Antragsgegners bis zum 15.08.2019 angeglichen, der dann alles weitere selber auf eigene Kosten macht.
6. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens betragen 43,80 € und werden vom Antragsteller gezahlt.

vorgelesen, genehmigt und unterschrieben

Schwitters

Rudi Bahnholz

Franz Hasenfuss

Antonia Hasenfuss

Der Vortrag wurde in das Internet gestellt und kann dort jederzeit nachgelesen werden.

www.bds-goettingen.de

- Bezirksvereinigung
- Aus- und Fortbildung
- Bezirksvereinigung
- Hammerschlags- und Leiterrecht

Alle anderen Vorträge sind auch dort zu finden.

Vielen Dank!



Bezirksvereinigung Göttingen

Bund Deutscher Schiedsmänner und Schiedsfrauen - BDS -

MEDIATION